

Zomerspecial 2022

Stedelijke Transformatie



**Stedelijke
Transformatie**

Meer ruimte voor wonen

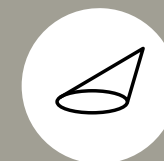
Zomerspecial Stedelijke Transformatie



Wilt u deze zomer inspiratie opdoen om uw transformatieproject te versnellen?

In de nieuwe zomerspecial van het programma Stedelijke Transformatie vindt u onze belangrijkste publicaties van het afgelopen half jaar. Alle ervaringen, oplossingsrichtingen en versnelmogelijkheden bundelen we per thema. Kijk webinars terug, leer van praktijkvoorbeelden of bekijk onze factsheets.

Thema's



Uitgelicht



Financiën



**Kwaliteit
leefomgeving**



Samenwerking



**Wet- en
regelgeving**



Uitgelicht

Met het programma Stedelijke Transformatie onderzoeken overheden, corporaties, marktpartijen en kennisinstellingen samen de mogelijkheden om de hoognodige binnenstedelijke transformaties te versnellen en op te schalen. De belangrijkste resultaten delen we met u.



Artikel

Op zoek naar samenhang bij stedelijke gebiedstransformaties

Bij binnenstedelijke gebiedstransformatie komen veel urgente opgaven samen. Woningen realiseren gaat daar gepaard met verduurzaming, klimaatadaptatie, mobiliteit, biodiversiteit. Dus bouwen en transformeren zonder uitputting van grondstoffen en zonder uitstoot van CO₂ en stikstof. Dat kan alleen met sectoroverstijgende samenwerking, is de breedgedragen conclusie bij het vijfde jaarcongres van het programma Stedelijke Transformatie.

[Lees meer](#)





Uitgelicht



Financiën



Kwaliteit
leefomgeving



Samenwerking



Wet- en
regelgeving



Essay Hizir Cengiz

Het gemak doet het meeste pijn

Het gemak waarmee in sommige buurten de armsten moeten vertrekken, het gemak waarmee jezelf redden en je eigen kansen creëren als eenvoudig wordt gezien, het gemak waarmee mensen in schimmelhuizen moeten leven, simpelweg omdat die huizen decennialang niet zijn onderhouden. Het is het gemak dat het meeste pijn doet.

Op het jaarcongres Stedelijke Transformatie droeg Hizir Cengiz een essay voor over woningbouw, woningcorporaties, het opgroeien in de Haagse Schilderswijk en het belang van het betrekken van jongeren bij de woningbouwopgave.

[Lees meer](#)





Artikel

Het capaciteitsvraagstuk bij binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen

Binnenstedelijke transformaties zijn complex in vele opzichten en vragen specifieke kennis en kunde. Professionals die ideeën uitvoerbaar maken – projectmanagers, ontwikkelaars, stedenbouwkundigen, juristen – zijn op dit moment schaars. Hoe ga je om met het capaciteitsvraagstuk bij stedelijke transformatieprojecten?

[Lees meer](#)





Hoe kom je met alle ambities tot een rendabel transformatieplan?

De financiering van binnenstedelijke gebiedstransformaties is zo complex en veelomvattend, dat het vaak afschrikt om je hierin te verdiepen. Het programma Stedelijke Transformatie helpt u meer inzicht te krijgen in de mogelijkheden én onmogelijkheden van transformatieplannen.

Meer informatie over dit onderwerp vindt u op
www.stedelijketransformatie.nl/financien



Webinar

Het ontwikkelaars- perspectief: private kosten en baten van participatie

Participatie vormt een belangrijk onderdeel bij besluitvorming over gebiedsontwikkelingen. In de nieuwe Omgevingswet wordt dit nog eens extra onderstreept. Private partijen hebben steeds meer ervaring met het organiseren van participatie in stedelijke transformatieprojecten. Is participatie voor de ontwikkelaar vooral een noodzakelijk kwaad en kostenpost of ook een kans? Daarover vertelden Erwin Heurkens (TU Delft), Fransje Sprunken (FSD) en Mireille Knappe (BPD Gebiedsontwikkeling) tijdens een online themasessie.

[Terugkijken](#)





Uitgelicht



Financiën



Kwaliteit
leefomgeving



Samenwerking



Wet- en
regelgeving



Video

Het aanbod aan betaalbare woningen vergroten

In een aantal korte filmpjes kijken we met verschillende partijen naar de opgaven, ambities, goede voorbeelden en ervaringen met binnenstedelijke gebiedstransformaties. In deze video legt Arian Boersma (RIGO) uit hoe gemeenten het aanbod aan betaalbare woningen kunnen vergroten. Ze zoomt hierbij in op de digitale instrumentenkoffer, met voorbeelden uit de gemeentelijke praktijk.

[Bekijk de video](#)





Uitgelicht



Financiën



Kwaliteit
leefomgeving



Samenwerking



Wet- en
regelgeving



Column Jop Fackeldey

The place to be; zoektocht naar binnenstedelijke locaties

Is een rijksinterventie nodig om sneller tot beschikbare bouwlocaties te komen?
Het ministerie van BZK verkent de wenselijkheid en haalbaarheid van een
Rijksgrondbedrijf, als onderdeel van de uitvoering van de NOVI. De ultieme
oplossing of een schijnbeweging?

[Lees meer](#)





Hoe kom je tot realistische ambities?

Zeker bij verdichting en een intensiever gebruik van het openbaar gebied is een goede leefkwaliteit essentieel. Je moet bijvoorbeeld werk maken van de energietransitie, inclusiviteit, bereikbaarheid en klimaatadaptatie om een toekomstbestendige leefomgeving te creëren. En zorgen dat die betaalbaar blijft voor de (toekomstige) bewoners. Het programma Stedelijke Transformatie onderzoekt hoe je ambities en opgaven integreert en gebiedstransformaties kunt versnellen.

Meer informatie over dit onderwerp vindt u op
www.stedelijketransformatie.nl/kwaliteit-leefomgeving



Artikel

Versnellen in gebieds- ontwikkeling via bouwstromen

Slimmer, sneller en schoner woningen realiseren. Dat is de belofte van bouwen met gestandaardiseerde woningconcepten. Als corporaties daarbij samenwerken in regionale bouwstromen, kan het nog voordeliger uitpakken. In een themasessie op het jaarcongres Stedelijke Transformatie werden de mogelijkheden verkend aan de hand van een praktijkvoorbeeld in Rotterdam.

[Lees meer](#)





Artikel

Placemaking bij gebiedsontwikkeling

Placemaking bij gebiedsontwikkeling is een fascinerend, maar soms ook ongrijpbaar fenomeen. Wat is het nu precies? En hoe kan goed doordachte en -aangepakte placemaking eruitzien? Op het jaarcongres Stedelijke Transformatie vertelde Geertje Slingerland (TU Delft) over de kernwaarden van placemaking. Sabrina Lindemann en Gert-Joost Peek vertelden over I'M BINCK: een platform dat zich inzet voor gemeenschapsvorming en andere placemakingsprocessen in de Haagse Binckhorst. "Een leefomgeving wordt beter als (toekomstige) gebruikers er invloed op hebben."

[Lees meer](#)





Factsheet

Transformatie van winkelgebieden

Winkelgebieden hebben te maken met een toenemende leegstand. Leegstand betekent meer dan het onbezet zijn van een pand. Verschraling van het kwalitatieve aanbod, effecten op de leefbaarheid en veiligheid en vatbaarheid voor ondermijnende activiteiten zijn daarvan voorbeelden. Transformatie van winkelgebieden is een pijler om deze problemen tegen te gaan. In deze factsheet vindt u handvatten en voorbeelden.

[Lees meer](#)

Transformatie van winkelgebieden

Winkelgebieden hebben te maken met een toenemende leegstand. Leegstand betekent meer dan het onbezet zijn van een pand. Verschraling van het kwalitatieve aanbod, effecten op de leefbaarheid en veiligheid en vatbaarheid voor ondermijnende activiteiten zijn daarvan voorbeelden. Transformatie van winkelgebieden is een pijler om deze problemen tegen te gaan.

Belangrijkste lessen over de transformatie van winkelgebieden

1: Van leegstand bestrijden naar maatschappelijke meerwaarde versterken

Panden vullen is geen doel op zich. Een versterking van de maatschappelijke meerwaarde is dat wel. Hoe? Door een prettige mix van wonen, winkelen, werken en ontmoeten. Transformaties die daaraan bijdragen, betalen zich uit.

2: Van Gouden Driehoek naar Gouden Cirkel

Bi transformatie van winkelgebieden is samenwerking in de Gouden Driehoek essentieel. Maar liever nog de Gouden Cirkel, waarbij je ook consumenten, omwonenden en culturele en maatschappelijke organisaties betreft.

3: Waar mag wat?

Duidelijkheid vanuit de gemeente schept vertrouwen voor vastgoedinvesteers. Geef aan waar je wel en waar je geen retail wilt. En maak inzichtelijk, bijvoorbeeld met consumentenprofielen, wat nog mist. Zo kan er gericht worden gezocht.

4: Naar een holistische, programmatische binnenstadsbenadering

Een integrale aanpak begint met inzien overzicht van geldstromen en verantwoordelijkheden. Met een programmatische aanpak kunnen de verschillende activiteiten in samenhang worden gezien en gericht aangevuld.

5: Transformatie-managers gezocht!

Maak budget of formatie vrij voor transformatie-managers (of andere intermediairs zoals een winkellood). Dit is in te vullen met eigen medewerkers of externen.

Stedelijke Transformatie
Meer ruimte voor wonen
www.stedelijketransformatie.nl



Hoe werk je langdurig en effectief samen?

Bij binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen zijn de spelers voor langere tijd aan elkaar gebonden en van elkaar afhankelijk. Hoe zorg je dat die samenwerking dan goed verloopt? Het programma Stedelijke Transformatie tipt op welke manieren je de onderlinge samenwerking toekomstbestendig aanvielt en vormgeeft.

Meer informatie over dit onderwerp vindt u op
www.stedelijketransformatie.nl/samenwerking



Artikel

Het capaciteits- vraagstuk en opdrachtgeverschap

De verwachtingen van de bouwproductie zijn torenhoog. Overheden op alle niveaus zetten getallen op papier, in de hoop dat er over enige tijd evenveel sleutels worden overgedragen. Het capaciteitstekort is een groeiende kink in de kabel, en niet alleen bij overheden. Sterker nog: ambtenaren bouwen geen woningen. Professor Marleen Hermans, die de leerstoel Publiek opdrachtgeverschap in de bouw aan de TU Delft vervult, vertelde over het capaciteitsvraagstuk en opdrachtgeverschap tijdens een webinar van het programma Stedelijke Transformatie. "Als delen het nieuwe hebben is, laat dat dan ook voor personeel, en het efficiënt inzetten daarvan, gelden!"

[Lees meer](#)





Factsheet

De kracht van woningcorporaties bij gebiedsontwikkeling

Woningcorporaties zijn echte kenners van de stad en hebben baat bij voldoende sociale huurwoningen. Hun expertise kan een enorme bijdrage zijn in elke fase van gebiedsontwikkeling. In deze factsheet leest u over de rol van de woningcorporatie in vier ontwikkelingsfasen. Daarnaast delen we vijf mogelijkheden voor woningcorporaties om woningen te ontwikkelen.

[Lees meer](#)

De kracht van woningcorporaties bij gebiedsontwikkeling

Woningcorporaties zijn echte kenners van de stad en hebben baat bij voldoende sociale huurwoningen. Hun expertise kan een enorme bijdrage zijn in elke ontwikkelingsfase.

overheid markt woningcorporatie

Fase 1 Initiatief en verkenning

- Vraag input voor het opstellen van visies.
- Laat doelstellingen en programma checken.
- Wees kritisch: welke kwaliteit en woningen is bij deze doelgroepen en wijk écht nodig?

Fase 2 Planvorming en conditionering

- Vraag hulp bij concretiseren programma.
- Help specifieke eisen en doelstellingen opstellen.
- Koppel woningcorporaties aan bijvoorbeeld zorgaanbieders: welke meerwaarde is hier mogelijk?
- Maak met woningcorporaties afspraken over het afnemen van woningen en vergroot de haalbaarheid.
- Breng eventueel corporatiegronden of gebouwen in een groter ontwikkelingsgebied verbreed de businesscase.

Fase 3 Uitwerking en projectontwikkeling

- Kijk of de juiste woningen van de juiste kwaliteit worden ontwikkeld.
- Vraag mee te denken over de leefbaarheid van de buurt bij de planuitwerking.

Fase 4 Vastgoedontwikkeling en bouw

- Profiteer van de ervaringen van woningcorporaties bij selectie aannemers: wie kan voldoende kwaliteit realiseren?
- Neem geen deel van de ontwikkeling voor eigen rekening bij grond aankoop.

Let op: in deze factsheet hanteren we de fasen van gebiedsontwikkelingen uit het boek Zo werkt gebiedsontwikkeling van Frits de Zeeuw.

Stedelijke Transformatie
Meer ruimte voor wonen

www.stedelijketransformatie.nl



Factsheet

Omgevingsparticipatie georganiseerd door private partijen

Projectontwikkelaars en andere private initiatiefnemers organiseren steeds vaker participatie bij binnenstedelijke gebiedstransformatie. Soms uit eigen beweging, soms op aandringen van de overheid. Door de Omgevingswet komt privaat georganiseerde participatie straks vaker voor en wordt het zelfs verplicht bij een buitenplanse omgevingsvergunningaanvraag. De rolverdeling bij participatie georganiseerd door private partijen vraagt om goede voorbereiding. Deze factsheet helpt u hierbij op weg.

[Lees meer](#)

Omgevingsparticipatie georganiseerd door private partijen

Projectontwikkelaars en andere private initiatiefnemers organiseren steeds vaker participatie bij binnenstedelijke gebiedstransformatie. Soms uit eigen beweging, soms op aandringen van de overheid. Door de Omgevingswet komt privaat georganiseerde participatie straks vaker voor en wordt het zelfs verplicht bij een buitenplanse omgevingsvergunningaanvraag. De rolverdeling bij participatie georganiseerd door private partijen vraagt om goede voorbereiding. Deze factsheet helpt u hierbij op weg.

Waarom omgevingsparticipatie organiseren als private partij?

1. Voldoen aan publieke kaders en creëren van politiek-bestuurlijk draagvlak.
2. Dure rechtszaken en vertraging voorkomen.
3. Marktinformatie en ideeën voor planverrijking verkrijgen.
4. Kants op verbetering imago van het project en de initiatiefnemer.
5. Ambassadeurs helpen bij placemaking en cocreatoren bij de businesscase.

Waarom kiezen voor privaat georganiseerde participatie als publieke partij?

1. Vergroten democratische kwaliteit en invloed van burgers.
2. Stimuleren van burgerschap en ontplooiing van participanten.
3. Gedoe en kosten voor overheden verminderen.

Wel (blijven) doen

Wets duidelijk over de rolverdeling en de beleidsinhoudelijke belangen en procesvoorwaarden.	Stel een leidraad voor private participatie op met tips over processtapen, participatievormen en conflictbeslechting.
Monitor de participatieprocessen – de gemeenteraad blijft hoeder van democratie, inhoudelijk kaderstellend en controlerend op hoofdlijnen.	Bied ondersteuning tijdens het participatieproces.

Verplicht bij

- Tenders. Het organiseren van omgevingsparticipatie kan als eis gelden.
- Een buitenplanse omgevingsvergunningaanvraag. Wel alleen bij bepaalde activiteiten die de gemeenteraad heeft vastgelegd.

Samen optrekken is vaak verstandig. Bijvoorbeeld door participatieactiviteiten samen van tevoren te doordenken en te organiseren. Ook zijn afspraken over het delen van de organisatiekosten mogelijk.

Deze factsheet is gebaseerd op het essay [Hoe wet, verhoudingen in omgevingsparticipatie: Privaat georganiseerd door private partijen](#) (Verheij, Heugens & Hobbema, 2021). Bekijk ook [het videoarchief](#).

Stedelijke Transformatie
Meer ruimte voor wonen
www.stedelijketransformatie.nl



Hoe ga je slim om met wet- en regelgeving?

De regels bij gebiedstransformatie zijn ingewikkeld en dat kan het transformatieproces vertragen. Het programma Stedelijke Transformatie laat zien hoe je binnen (en dankzij) wet- en regelgeving versnelt en bereidt je voor op de Omgevingswet.

Meer informatie over dit onderwerp vindt u op
www.stedelijketransformatie.nl/wet-en-regelgeving



Artikel

Geluid bij gebiedsontwikkeling: wat is de impact van de Omgevingswet?

Als de nieuwe Omgevingswet op 1 januari 2023 ingaat, verandert de regelgeving rondom geluid bij gebiedsontwikkelingen. Wat wordt straks anders en hoe kan je anticiperen op deze veranderingen? Tijdens een webinar over geluid en de Omgevingswet in de gebiedsontwikkeling keken we samen met de gemeente Amsterdam naar de impact. In dit artikel delen we een aantal lessen.

[Lees meer](#)





Uitgelicht



Financiën



Kwaliteit
leefomgeving



Samenwerking



**Wet- en
regelgeving**



Video

Transitiemanagement in mobiliteit en parkeerbeleid

Lagere parkeernormen maken transformaties meer haalbaar en betaalbaar, maar zijn alleen realistisch als toekomstige bewoners alternatieven hebben. In deze video vertelt Jelle Postma (VINU) over de mobiliteitstransitie. Welke bijdrage kan een mobiliteitstransitie leveren aan stedelijke ontwikkeling en hoe kunnen overheden sturen op stedelijke bereikbaarheid?

[Bekijk de video](#)





Webinar

Bouwen in de directe omgeving van het spoor

Spoorzones staan in veel steden volop in de schijnwerpers. De verstedelijkingsopgave richt zich steeds vaker op deze gebieden, want ze zijn goed bereikbaar en er zijn vaak goede voorzieningen in de directe omgeving. Tegelijkertijd zijn er belemmeringen en specifieke eisen. Het spoor kan zorgen voor omgevingseffecten als geluid en trillingen. Ook is het van belang rekening te houden met externe veiligheidsaspecten. Daarover organiseerde het programma Stedelijke Transformatie een online themasessie.

[Terugkijken](#)





Stedelijke Transformatie

Meer ruimte voor wonen

Blijf op de hoogte

Wilt u op de hoogte blijven van ontwikkelingen in het programma Stedelijke Transformatie?
Volg ons dan op Twitter en LinkedIn of schrijf u in voor onze nieuwsbrief.



[nieuwsbrief](#)